

股票代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2023-015

北京首都开发股份有限公司

关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示

● 2022 年，因新冠疫情反复影响和房地产领域需求收缩，北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）发生自 2001 年上市以来的首次年度亏损并于 2023 年 1 月 30 日发布 2022 年年度业绩预告。

● 2022 年，面对严峻行业形势，公司主动作为，稳健经营，多方挖掘盈利空间，积极履行对投资者的责任。公司多措并举，上下齐心，在保证现金流安全的同时，新增北京、福州项目共 4 个，地上建筑面积合计 37.6 万平方米。目前公司生产经营正常，开发规模保持稳定，全年保交楼、保民生、保稳定目标如期实现。带息负债规模较 2022 年初降低超百亿元，2022 年平均融资成本较 2021 年 4.85%有所下降。

● 2022 年，公司营业收入主要因竣工面积下降及销售规模下滑导致下滑。营业收入虽同比下滑，但变动仍处于合理区间。2022 年度公司共实现签约金额 869.63 亿元，销售规模下降与同行业整体情况不存在趋势性差异。

● 本次回复中涉及公司 2022 年度预计营业收入、各项费用、净利润、计提存货减值准备等数据为公司财务部门根据企业会计准则初步测算结果，均未经审计，最终结果以公司正式披露的经审计的 2022 年年度报告为准，涉及的项目和相应金额可能与本次回复中所列数据存在差异，敬请投资者注意投资风险。

公司于近期收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于对北京首都开发股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2023】0071号，以下简称“《工作函》”），

公司高度重视，迅速组织相关工作人员对《工作函》中的问题进行了认真核查与分析，就《工作函》所提问题，现回复如下：

问题一、你公司2022年三季度显示，前三季度归母净利润亏损5.70亿元，与本次披露的预计2022年全年归母净利润金额差异较大，且公司扣非后归母净利润出现大额亏损。

(1) 结合房地产业务的项目结转等经营情况说明2022年四季度出现大幅亏损的具体原因及合理性，是否存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

答：公司预计2022年第四季度归母公司净利润-4.3到-9.3亿元。

公司第四季度归母净利润出现大额亏损原因为：第四季度结转收入的项目以合作项目为主，虽然产生的毛利额、净利润尚可，但由于权益占比不高，对合并口径归母净利润的贡献不足，同时第四季度三项费用刚性支出，导致第四季度合并报表归母净利润为负。

主要影响因素如下：

①公司第四季度实现多项目交付并结转收入，但房屋销售毛利率相比第三季度偏低。

	第三季度	第四季度
毛利率	23.34%	15.69%

②公司第四季度销售费用预计7.2亿元，全年销售费用预计15亿元，四季度销售费用较高主要随着房屋销售结利形成。

③公司第四季度管理费用预计4.6亿元，全年管理费用预计12.9亿元。

④公司第四季度财务费用预计10.5亿元，全年财务费用预计30.5亿元。

⑤计提存货跌价准备6-8亿元，其中存货跌价准备主要是对厦门市同安区九珑岸项目计提准备4亿元。

⑥公司联合营企业情况：公司联营和合营企业因毛利偏低、部分企业结利亏损、计提减值准备等多因素造成公司第四季度确认投资损失预计13-16亿元。

因此，公司不存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

(2) 结合非经常性损益的具体构成和形成原因，说明是否具备可持续性；

答：2022年公司非经常性损益全年预计19.6亿元，主要构成如下：

①处置子企业北京发展大厦有限公司100%股权形成收益13.9亿元。

②处置投资性房地产北京市朝阳区首城商街形成收益1.48亿元。

③处置投资性房地产北京市西城区复兴商业城形成收益1.53亿元。

④多项零星损益合计2.7亿元（不涉及投资性房地产处置）。

以上①②③项股权或房产，涉及房产已经竣工多年，原值较低，目前均处于出租状态。公司自持经营多年，近年来租金收入涨幅不大，处置此类资产有利于提高资产使用效率，增加现金流入。此类经济行为不具备可持续性。

以上行为，公司均严格履行了内部决策程序，达到董事会或股东大会审议要求的均提交了董事会或股东大会审议，达到披露要求的均及时进行了公告。具体如下：

①处置北京发展大厦有限公司100%股权，经2022年10月27日召开的公司9届94次董事会及2022年11月9日召开的公司2022年第七次临时股东大会审议通过。

详见公司9届94次董事会决议公告（临2022-087号）、第七次临时股东大会决议公告（临2022-096号）。

②处置北京市朝阳区首城商街，经2022年11月18日召开的公司9届96次董事会审议通过。

详见《关于出售全资子公司部分房地产的公告》（临2022-098号）

③处置北京市西城区复兴商业城，经2022年12月14日召开的公司9届99次董事会及2022年12月30日召开的公司2022年第九次临时股东大会审议通过。

详见9届99次董事会决议公告（临2022-106号）、关联交易公告（临2022-107号）、第九次临时股东大会决议公告（临2022-114号）。

问题二、公告显示，报告期内公司房屋销售收入出现下滑，且房屋结利项目主要集中在2018年至2020年市场高点时期的高溢价地块，房屋售价偏低，造成毛利率偏低，联合营企业同样受房地产行业周期影响出现较大亏损。

（1）结合房地产业务的区域布局，各项目的施工、销售和交付情况，以及同行业可

比公司情况，补充说明房地产销售收入下滑的具体原因及合理性；

答：相比 2021 年，公司 2022 年主要因竣工面积下降及销售规模下滑导致营业收入下滑。

①公司 2022 年度营业收入同比下滑，但变动处于合理区间。

公司2019年营业收入为476亿元；2020年营业收入为442亿元；2021年因杭州、苏州、福州地区部分项目实现集中交房，实现收入结转，营业收入为几年来的历史高位，达到678亿元；2022年预计营业收入约为500亿元，但相较以往2019、2020年度，仍处于合理区间内，并未出现大幅波动。

公司2022年营业收入与2021年营业收入大多数来自不同的开发项目，结构性变化明显。公司2022年预计营业收入较2021年营业收入减少175亿元。其中北京地区较上年增加31亿元、京外地区较上年减少206亿元，减少额主要来自于京外集中交房项目的减少。2021年，京外项目营业收入占到总营业收入的60%，2022年，京外项目营业收入阶段性大幅减少，占到总营业收入的40%，与2021年营业收入区域构成基本相反。

②公司竣工面积下降

公司 2022 年竣工计划 530 万平方米。根据目前未经审计数据，实际竣工面积 492 万平方米，与 2021 年的 680 万平方米相比下滑 28%，结算收入下滑 26%，从而对结利造成较大影响。

③公司销售规模下降

2022 年，公司实现销售面积 317.81 万平方米，同比下降 19.06%；销售金额 869.63 亿元，同比下降 24.32%。公司销售规模虽然出现了下降。但从市场公开信息来看，公司销售规模下降与同行业整体情况不存在趋势性差异，优于全行业销售下滑数据，且下降幅度低于行业水平。

2022 年度受新冠疫情反复和房地产领域需求收缩、购房者观望情绪较重的影响，商品房销售规模同比大幅下降。根据国家统计局公布的地产全行业 2022 年销售数据，2022 年累计全行业销售面积同比下降 24.3%，销售金额同比下降 26.7%，销售均价同比下降 3.2%。12 月单月来看，全行业销售面积同比下降 31.5%，销售金额同比下降 27.7%，销售均价同

比下降 5.7%，总体处于低迷状态。

同行业公司销售情况对比

单位：万平米、亿元

名称	销售金额		销售面积	
	2021 年	2022 年	2021 年	2022 年
万科 A	6,278	4,169	3,808	2,630
保利发展	5,349	4,573	3,333	2,748
北辰实业	167	100	95	82
金融街	339	286	174	260

数据来源：万科A、保利发展数据来自于上市公司公告。金融街、北辰实业2021年数据来自于上市公司公告，2022年因上市公司尚未披露相关公告，2022年数据来自于克而瑞发布的房地产销售榜单。

(2) 结合土地获取成本、建安成本、房产销售价格等因素以及同行业可比公司情况，说明公司毛利率大幅下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险；

答：①报告期内房地产市场持续下行，房价及成交规模下降，行业整体毛利率呈下降趋势。由于同行业公司均未披露年报，选取可比公司的半年报数据与上年进行比较：

公司名称	保利发展	万科 A	金融街	北辰实业
2021 年毛利率	26.78%	21.82%	21.45%	20.53%
2022 半年报毛利率	25.50%	20.46%	19.98%	16.91%

数据来源：各上市公司公告

公司毛利率变化与行业代表性企业、同行业可比公司相比具有一致性。

②2022 年项目毛利率下降有两方面主要原因：一方面房屋实际销售价格不及拿地时预期售价，另一方面本期结利项目获取土地主要集中在地产市场高点时期的高溢价地块，土地成本偏高。据统计，2021 年公司结算项目中，部分项目拿地较早，土地成本占收入比例（地货比）为 33.74%，相比 2022 年公司主要结利项目（占结利收入的 90%）综合土地成本占收入比例（地货比）高达 53.04%。建安成本相较土地成本对毛利率影响较小。

当前房地产调控政策持续，消费者信心恢复尚待时日，预计未来房地产销售价格出现普涨上涨的可能性不大。但随着疫情对经济影响的缓解，行业政策的逐步调整，房屋成交面积及销售价格可能缓慢恢复，公司将积极根据市场变化调整销售策略，促进毛利率的提升。

（3）公司地产项目是否计提减值准备，如是，请说明存货中各项目计提减值准备的具体金额和发生时点，并结合项目的区位分布、开发情况和销售进展等，说明本期计提减值的原因及合理性；

答：报告期内公司预计计提存货跌价准备6-8亿元，主要是对厦门九珑岸项目计提准备4亿元。

厦门九珑岸项目位于厦门市同安区，于2017年9月通过土地拍卖形式取得，土地价款21.9亿元，总建筑面积10.8万平方米，其中地上计容面积7.5万平方米，楼面地价近3万元每平方米。项目于2018年三季度开工，于2022年下半年竣工，现处于现房销售阶段。受经济环境影响，厦门新房售价最近两年出现持续下滑，购房者观望情绪强烈，厦门公司为加快资金回流，下调了销售价格。按照目前预计售价测算，本年需计提存货跌价准备4亿元。

（4）出现较大亏损的联合营企业名称、金额以及具体亏损原因。

答：报告期内公司联合营企业毛利润偏低，结利亏损和计提减值预计全年给公司带来亏损额13-16亿元。联合营企业亏损主要单位如下：

企业名称	预计影响公司 亏损金额(亿元)	亏损原因
北京 A	-3.01	持有经营资产计提减值和日常经营损失
厦门 B	-2.62	结利亏损和计提存货跌价准备
厦门 C	-2.1	结利亏损和计提存货跌价准备
北京 D	-1.5	计提存货跌价准备
天津 E	-1.03	计提存货跌价准备
合计	-10.26	

问题三、公告显示，报告期公司所持有的交易性金融资产价值下跌，导致公司公允价值变动形成损失。请你公司核实并说明主要交易性金融资产明细及其公允价值变动金额，以及后续是否存在持续下跌风险，公司拟采取的风险应对措施。

答：报告期内公司所持有的交易性金融资产受二级市场表现及疫情影响产生了较大波动。其中首开股份控股子公司首开盈信投资管理有限公司通过投资中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）、深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）间接持有上市公司康龙化成（300759.SH）股票，报告期末合计间接持有约1,700万股。报告期内，上述产品运行正常，回收资金超3亿元，累计回收资金4.7亿元，已覆盖两项目投资成本，收益率水平良好。报告期末康龙化成股价与期初股价差距较大，期初股票价格为141.27元每股，期末股票价格下跌至103.01元每股（复权后）。对于上市公司股票的估值，公司及产品管理人参考《证券投资基金投资流通受限股票估值指引》规定方法，对股票历史波动率，所处板块等因素给予相应的估值折扣与调整，故康龙化成报告期内的股价变化，并不完全体现在公司交易性金融资产科目。经调整后，上述两只产品所持有的康龙化成股票预估对公司交易性金融资产造成1.5亿元减值。

首开盈信投资管理有限公司所投资的房地产基金，底层资产均为北京、上海等一线城市写字楼、商场，项目估值水平与项目经济效益、宏观环境相关度高。报告期内受疫情影响，各项目在经营收入、租金水平、出租率等方面均有较大下滑，导致此类金融资产价值产生减值。

公司持有的交易性金融资产价值与其对应标的资产的二级市场表现或宏观市场环境相关度较高，后续不排除进一步下跌的可能。对此公司拟采取下列措施以应对缓释风险：

（1）充分与相关产品的基金管理人沟通，全面了解掌握基金运行情况，持续关注标的资产市场表现情况，对基金未来的发展及潜在风险做出预判与预案；

（2）充分考虑未来二级市场及宏观市场环境可能的变化情况及趋势，对可供出售金融产品的估值进行充分考虑，合理给予流动性折让。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2023年2月17日